



2016 AEC INDUSTRY
SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



房地产供给侧改革形势下的 产业生态

聂梅生

全联房地产商会
清华房地产校友会
二零一六年六月

1

土地供给侧改革

- 积极推动同地、同权、同价农地入市
- 完善改进土地招牌挂制度
- 改革70年土地使用权制度

2

房地产投融资体制改革

- 加大直接融资比例，建立各类房地产投资基金，促进REITs入市。
- 制定房地产资产证券化法律法规
- 改进公积金制度，建立住房银行等自助建房支持机构。

3

房地产税费改革

- 针对企业：土地出让金与税费并轨规范化纳税
- 针对个人：制定房地产税政策

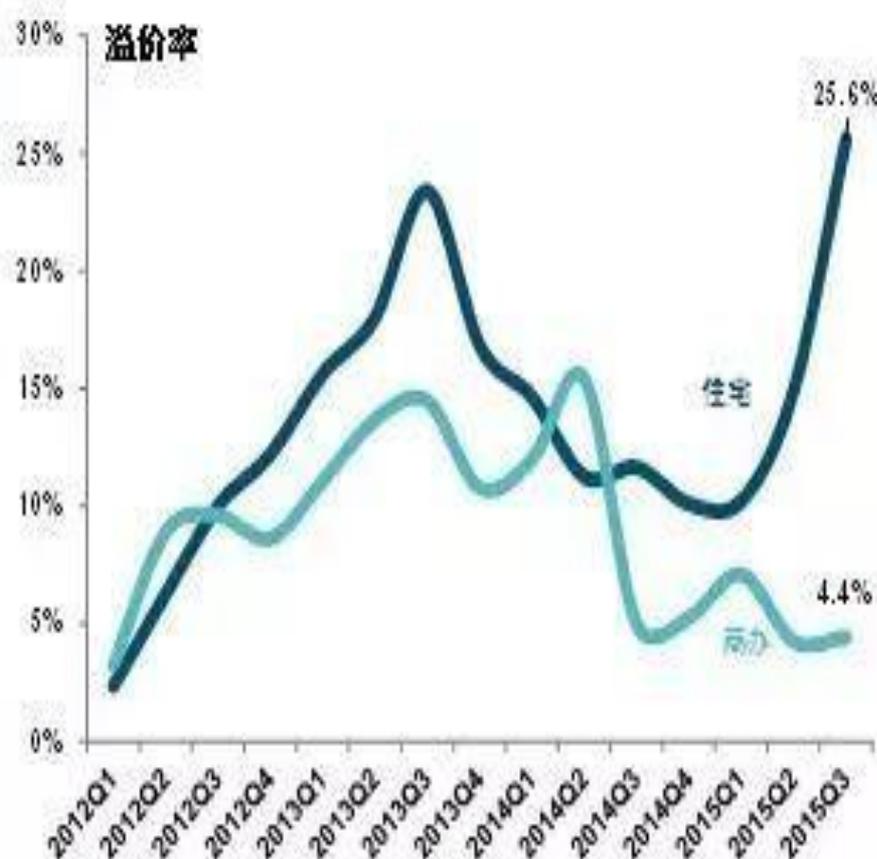
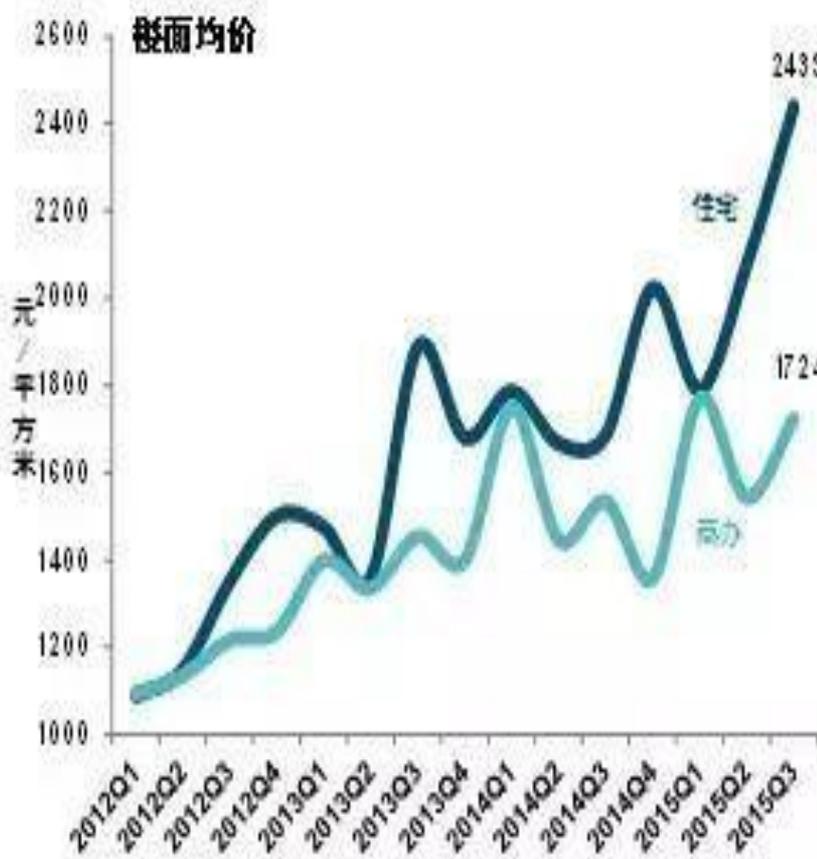
我国住宅建设用地比例偏低，供给不足

表 2 不同国家的城镇住宅建设用地比例

	中国 2013	美国 2007	日本 2009	香港 2014
城镇建设用地占比	0.89%	2.7%	5.0%	24.1%
住宅用地占比	0.30%	1.4%	3.0%	6.9%
住宅用地占城镇用地的比例	33%	54%	61%	29%

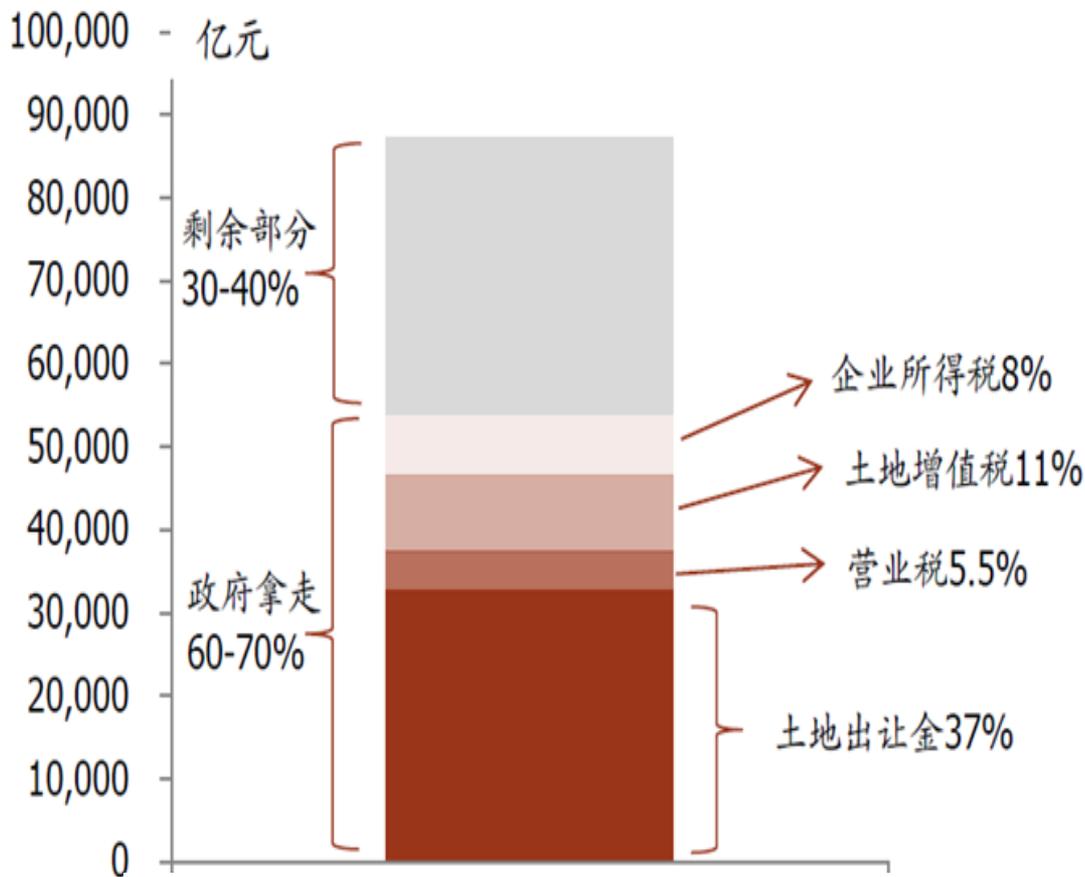
资料来源：万得资讯，中金公司研究部

2010年 - 2015年全国300个城市住宅和商办用地楼面均价及平均溢价率



数据来源：CREIS中指数据

2015年8.7万亿商品房销售额的分解



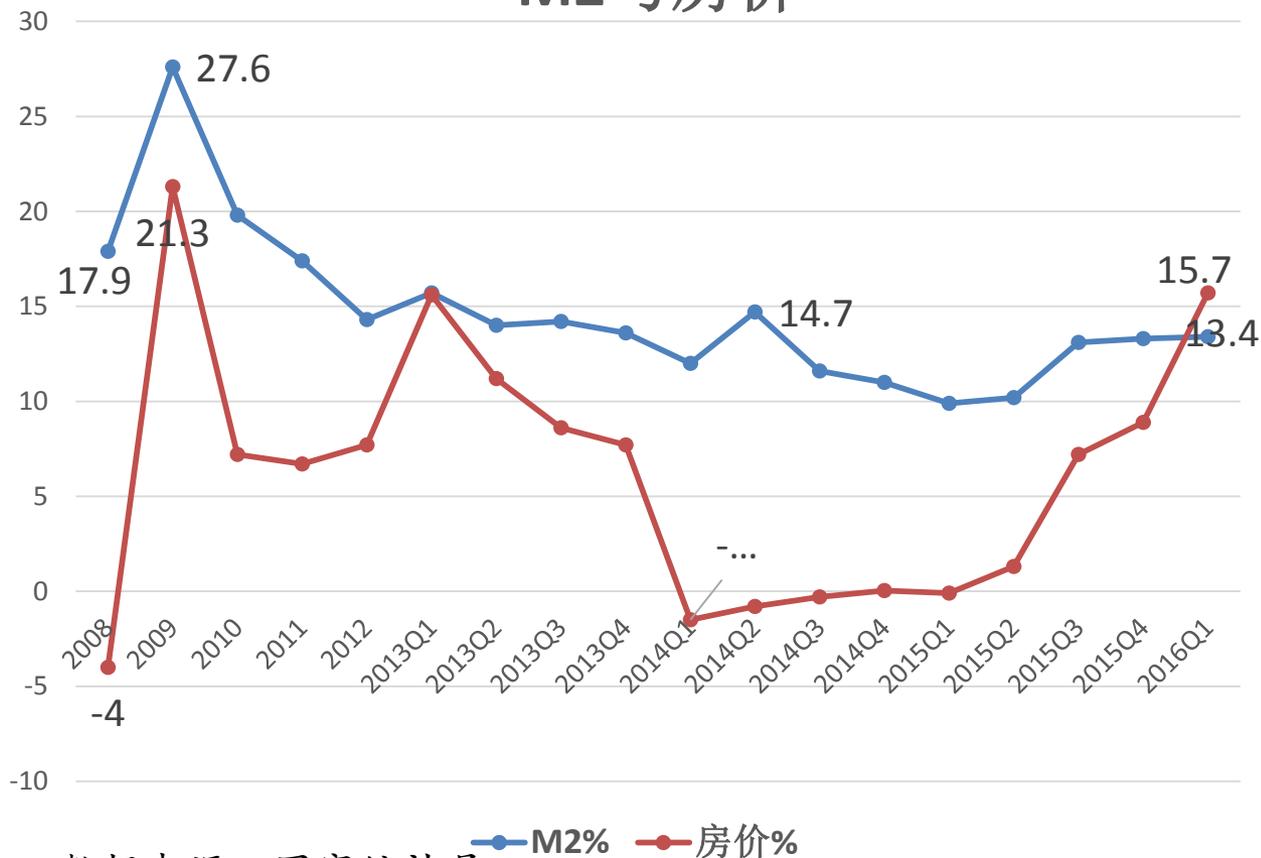
- 房地产仍是地方经济增长的支柱
- 地方政府的重要财政来源
- “稳增长”必然需要先稳住楼市
- 要平衡地财政收支, 依靠“土地财政”是必然

图 11 政府从房地产销售额中拿走了 60%-70%

资料来源：国家统计局，国土资源部，中金公司研究部

房价和货币供应量呈放大型正相关

M2与房价



数据来源：国家统计局

房地产开发业销售利润率变化



- 从房地产上市公司的数据看2014年房地产开发业平均销售利润率**10%**，进入新常态。
- 比2009-2013年超过20%的平均销售利润率降低10个百分点以上。

资料来源：wind、REICO数据库

企业重组并购加速洗牌



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016 中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

- 2015年前三季度，完成并购案例176起，涉及金额1600亿元。受近期宏观经济下行趋势影响，房企面临去库存压力，优胜劣汰机制愈加明显，出让企业或项目股权的方式来求生存。
- 近三年房地产行业并购案例数量和金额

2013年

地产并购案153起

并购金额863亿元

2014年

地产并购案236起

并购金额1768亿元

2015年1-9月

地产并购案176起

并购金额1600亿元

2016年房地产海外投资迅猛发展

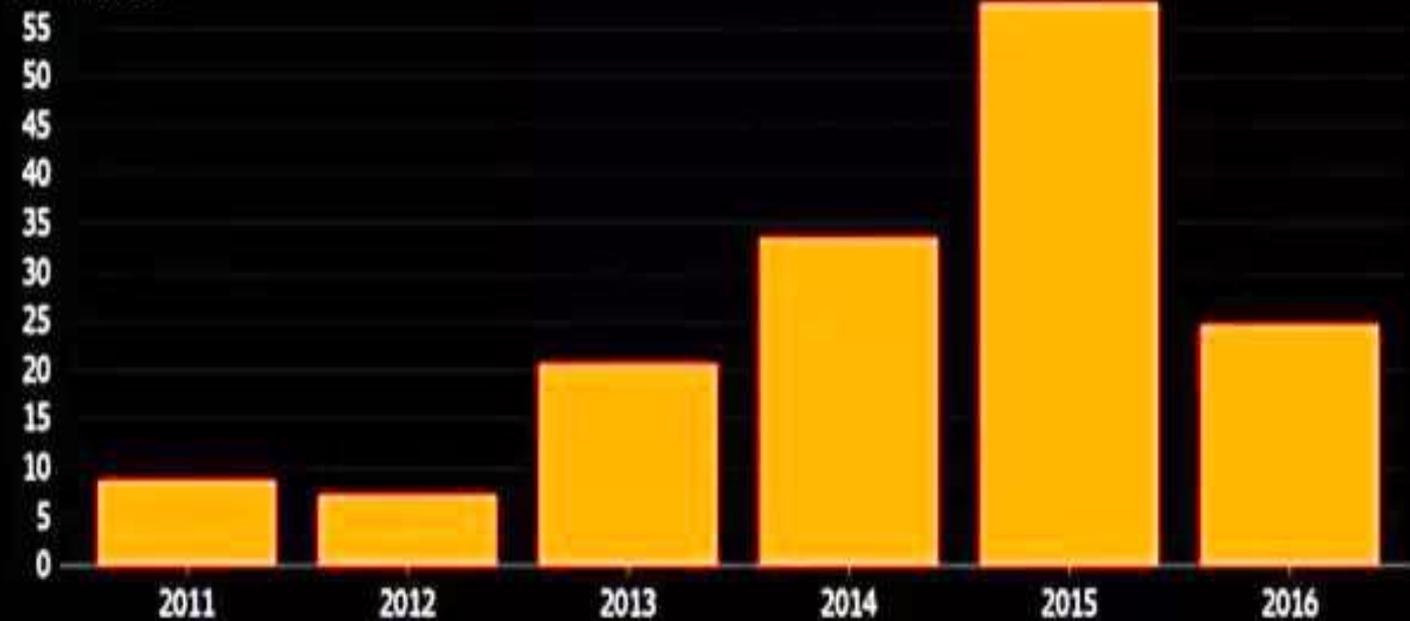


2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

中国投资者加速房地产收购交易

今年的交易总额已经几乎是2015年水平的一半

\$60 十亿美元



来源：彭博汇编数据

彭博 Bloomberg

- 房地产是国民经济中的第一架马车中重要投资产业，以往的思维是，行业——上下游产业链——企业是基层的对象。
- 发展经济是投资主导，工业主导。
- 消费是第三架马车，更多的由服务业主导，服务业面对的是基层对象是人。
- 与房地产直接相关的服务业有**两项**：

社区服务与社区养老，由传统的物业管理延伸到社区服务O2O，进而进入社区养老；

养老产业，由开发商为主体的养老地产延伸到以服务业为主体的养老产业，进入机构养老。

养老产业链内容：

- 类型：居家与社区养老、机构养老
- 业态：居住、医养、酒店、旅游度假
- 属性：福利、公益、市场
- 资金来源：政府福利、政策性支持（土地、贷款）、险资、自有资金、投资基金、公益基金等
- 商业模式：福利型、养老地产型、医护型、社区型
- 客户渠道：线下、线上

养老产业的创新型业态

- 融入互联网+

- 大数据支撑下的多点突破：旅居养老，养老类App
- O2O 线上与线下互动的营销渠道

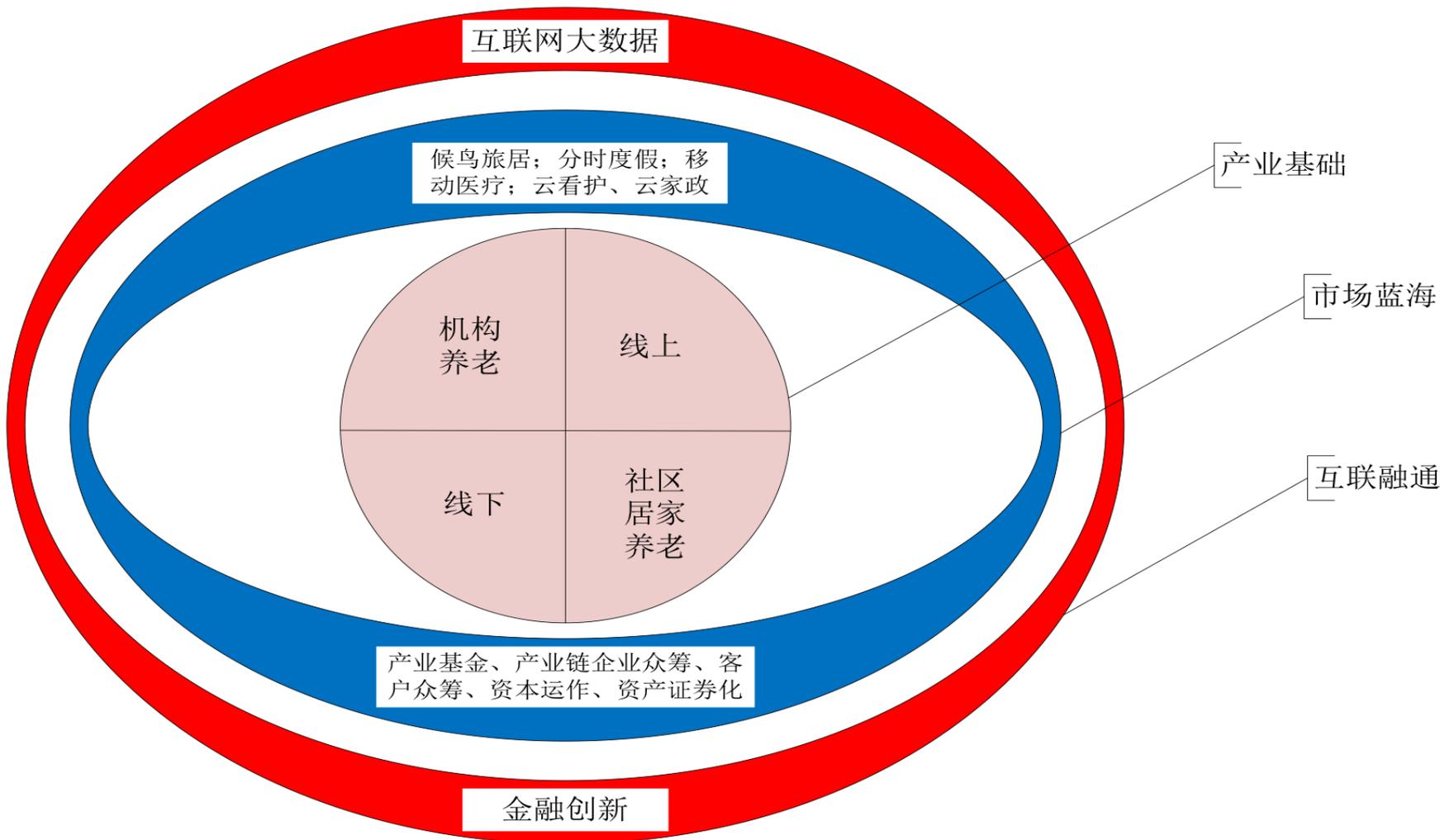
- 融入金融创新

- 双层众筹：B2B，B2C
- 资本市场融资、运营、退出
- 双基金支持：公益型基金，投资型基金

新常态下催生的产业生态



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT





中国老年居住生活大数据平台



大数据平台应用目标



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



养老机构

- 项目定位
- 产品定价



候鸟度假

- 热线路线规划
- 精准客户营销



城市

- 服务需求
- 养老服务产品



老人

- 养老需求分析
- 养老服务规划

清朋华友学子园

入住高知老人数据：居住、出行、健康、文化、娱乐、...

全国高校校友会联盟

高知客群数据：个人信息、收入状况、居住信息、子女信息、养老需求、候鸟度假需求、...

社区服务研究会+物业管理协会

社区与物业数据：家庭信息、居住状况、访客信息、社区服务、家政服务、车辆管理、视频监控、休闲娱乐活动、旅游度假、...



中国电信大数据：电信运营商拥有多年的数据积累，包括家庭、个人基本信息；来自移动语音、固定电话、固网接入和无线上网的图片、文本、音频、视频信息；移动漫游、资费信息；.....

- 清朋华友学子园已经连续两年4次组织候鸟度假活动。
- 有超过180人次参加过我们候鸟度假活动。



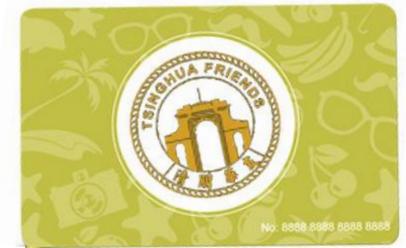
夏季五大连池



冬季博鳌



- 通过社区研究会+物业协会+校友联盟的大数据可以产生**千级数量**线下候鸟养老需求
- 通过中国电信大数据的**相关分析**和数据挖掘可以产生**万级数量**的线上候鸟养老需求
 - 高知社群国内外旅游度假音频、视频、照片相关分析——候鸟地
 - 入住酒店档次、天数相关分析——消费能力
 - 根据手机漫游、通讯信息、度假频次、
 - 持机人年龄、文化锁定候鸟客户
 - 精准营销：根据最新关于度假欲望的
 - 通讯信息推送四季候鸟卡
- 清朋华友四季候鸟卡上线



候鸟养老金融

价值成长

放大器

×10,000
(钻石)

四季旅居卡
候鸟养老

大数据
(线上)

×1,000
(铂金)

社区养老+物业协会
+校友联盟

养老基金
(线下)

×100
(金)

学子园-机构养老



已签约的候鸟地



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT

科技引领时代·共筑产业生态

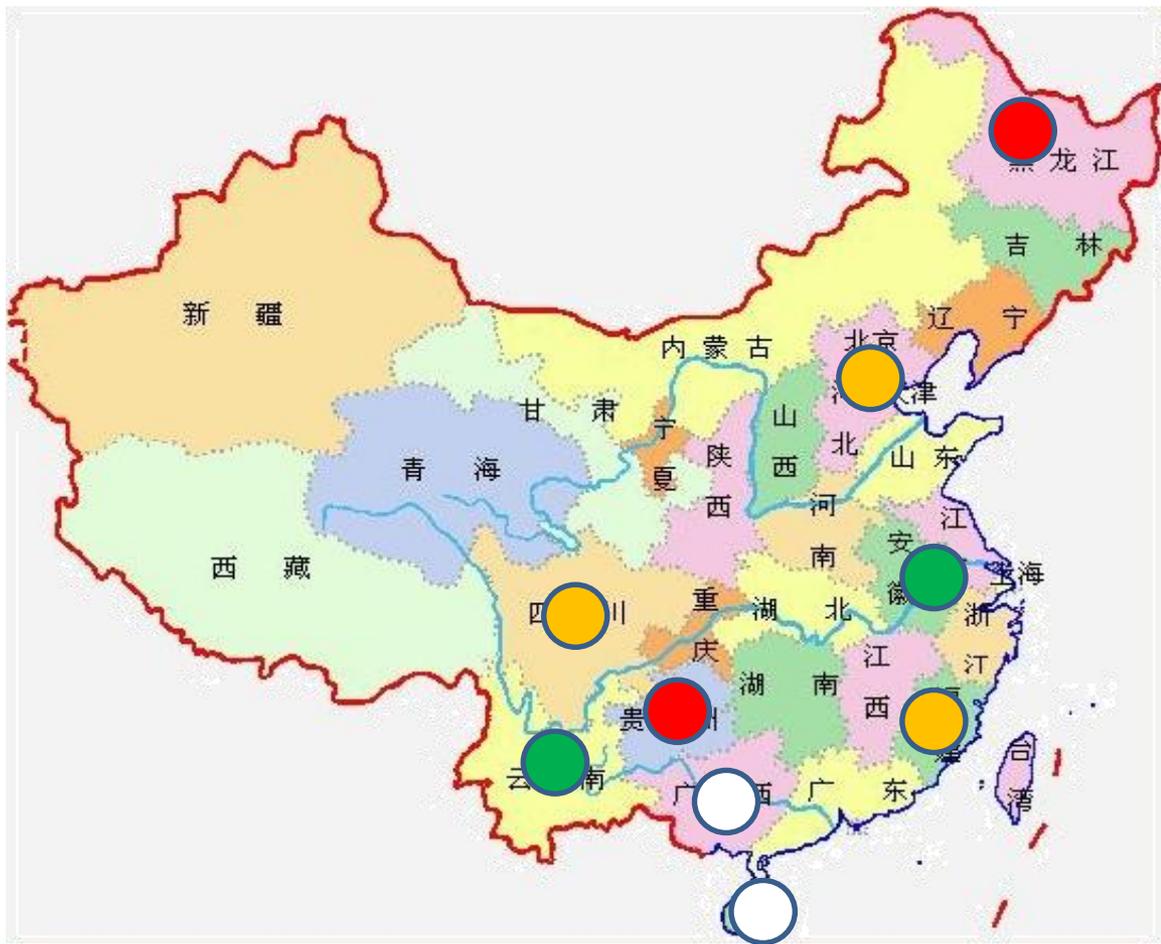
2016中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT

春季候鸟目的地

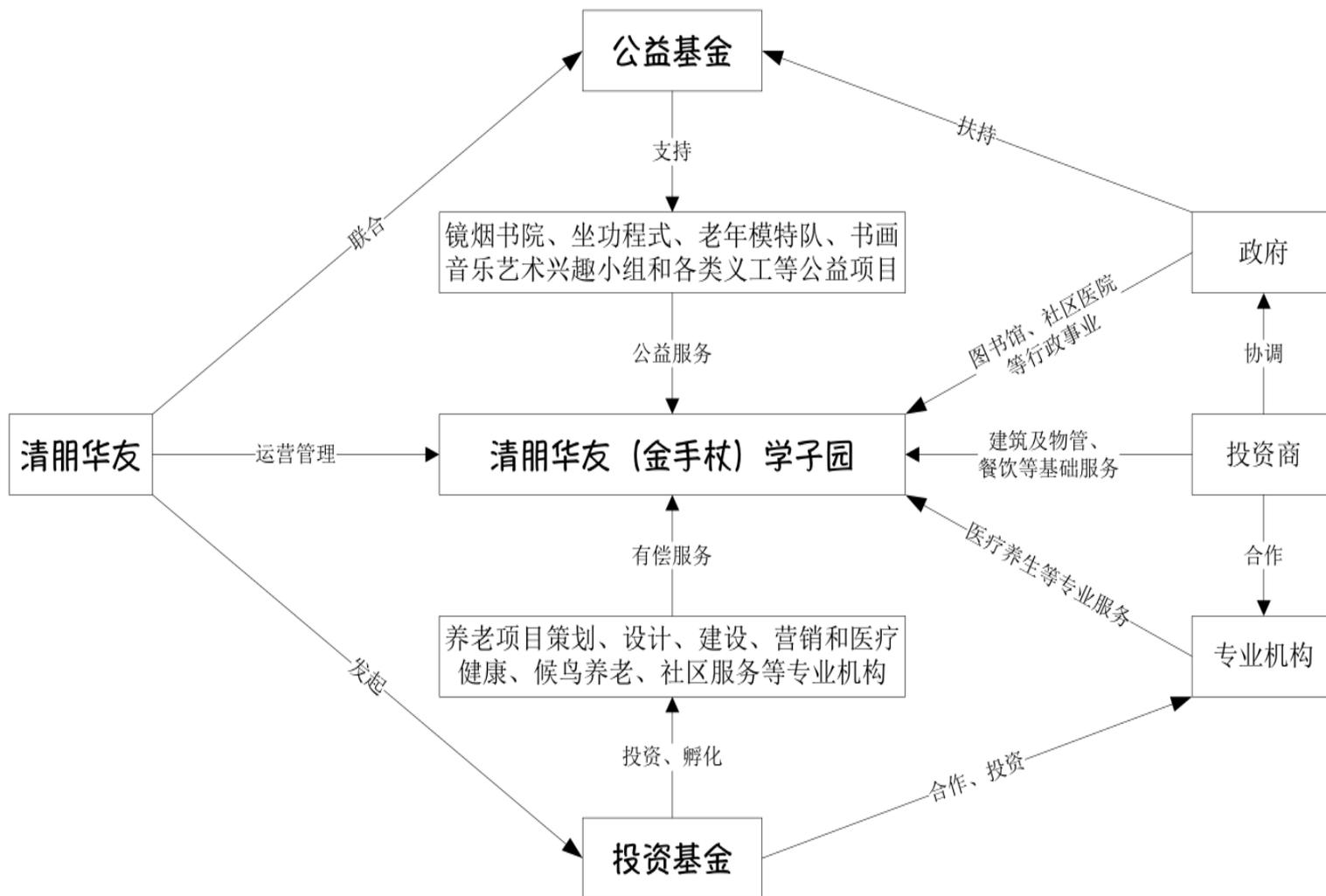
夏季候鸟目的地

秋季候鸟目的地

冬季候鸟目的地



运作模式



之一：

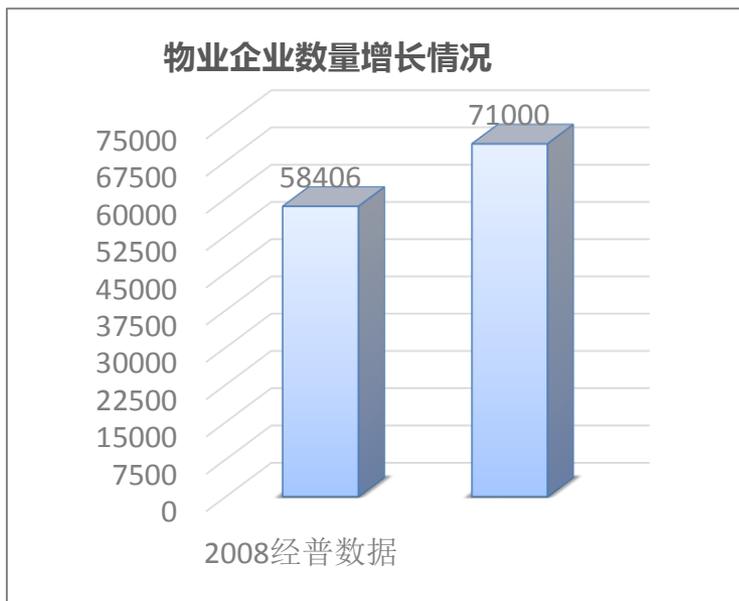
社区养老服务中心

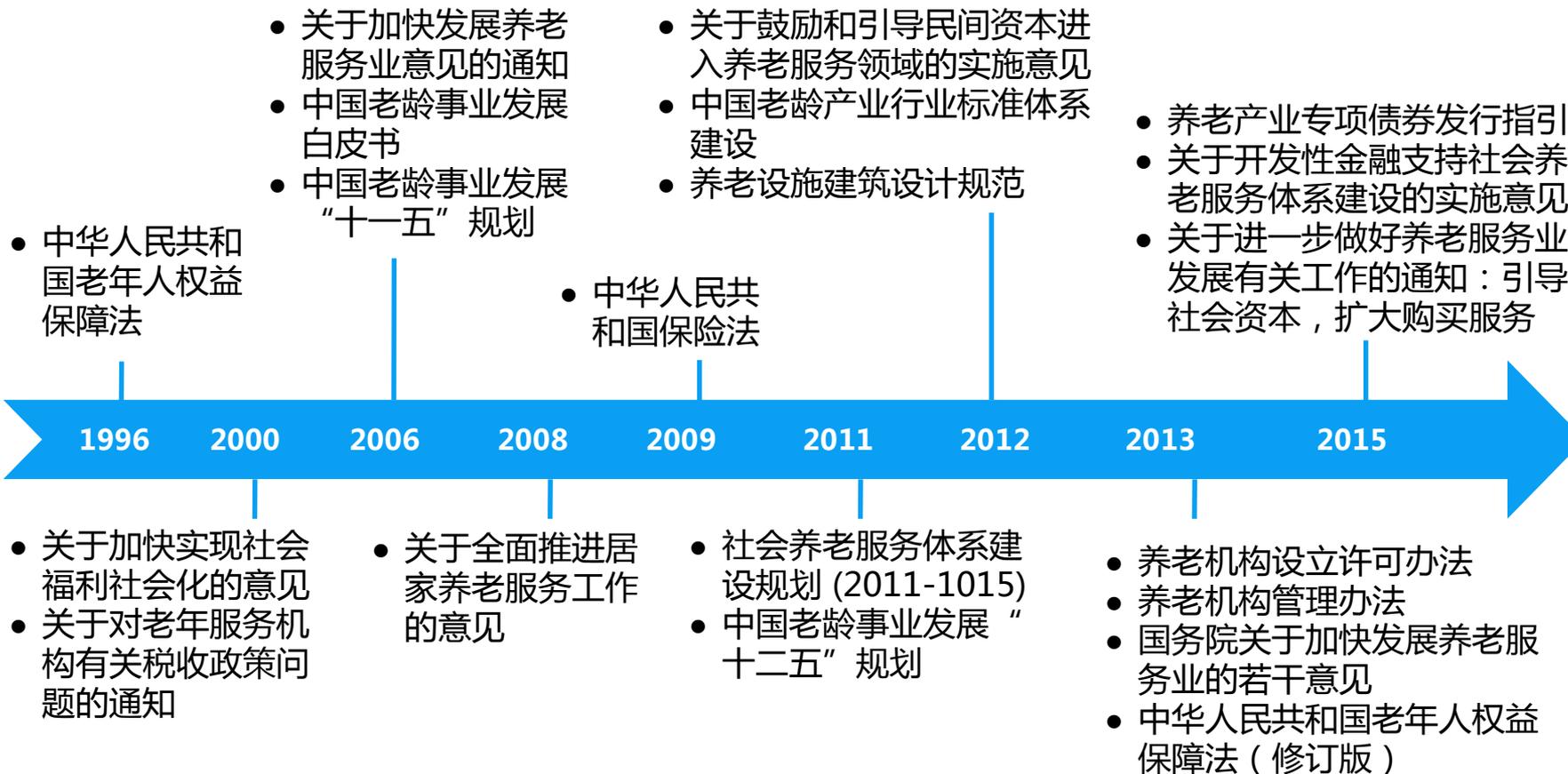
商业模式——从聚量到聚资



(1) 全国物业管理企业统计

- 2012年底，全国物业管理企业约71000家，物业管理面积约145.3亿m²。
- 同期，全国城镇建筑面积为272亿m²，物业管理覆盖面占物业总量的53%。
- 若物业管理全覆盖，截至2012年底约需物业管理企业140000家。
- 考虑近三年新增城镇住宅建筑面积60亿m²，到**2015年底**全国物业管理企业容量将达到**171000家**。





从2011年起政策密集出台，鼓励社会力量进入养老产业，推动养老产业的社会化、多元化

之二：互联网 + 在机构养老中的应用试点



清朋华友学子园

(1) 指导思想

- 以服务作为项目的核心价值
- 以轻资产运营打造项目软实力
- 全球清朋华友品牌共建共享
- 引入双“零”要素
 - 土地成本趋近于零
 - 融资成本趋近于零
- 引入渠道资源提高技术含量降低成本

（2）操作模式

- 平台：行业平台 + 校友平台
——全联房地产商会 + 清华校友房地产协会
- 互联网：双层众筹
——B2B 企业众筹 + B2C 客户众筹
- 基金：
——私募股权基金 + 众筹基金
- 渠道资源集成：
——电商平台 + 模块建筑 + 社区O2O + Elite 海外基金
+ 后续加盟资源

清朋华友轻资产系列

清朋华友运
营服务中心

清朋华
友会所

镜烟
书院

养生
健康

设计
咨询

清朋华友会所实景展



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016 中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



清朋华友会所实景展示



2016 AEC INDUSTRY SUMMIT
科技引领时代·共筑产业生态
2016 中国建设行业年度峰会
2016 CHINA CONSTRUCTION SUMMIT



清朋华友渠道资源集成系列

中国房地
产部品采
购联盟

绿色建
筑与产
业化

社区服
务O2O

ELITE国际不
动产投资基金

...后续加
盟资源

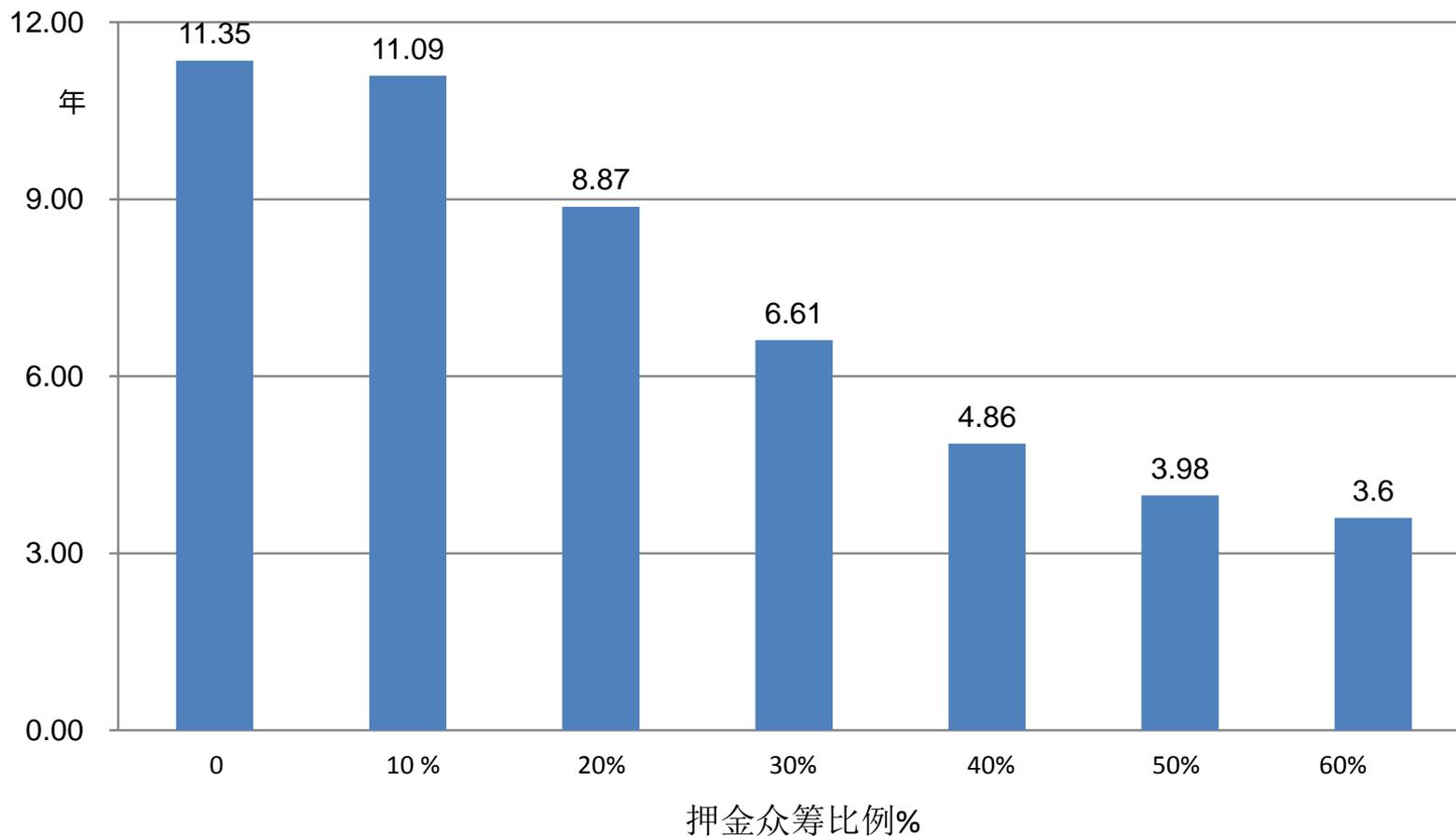
首个清朋华友学子园客户众筹财务分析

(1) 项目概况

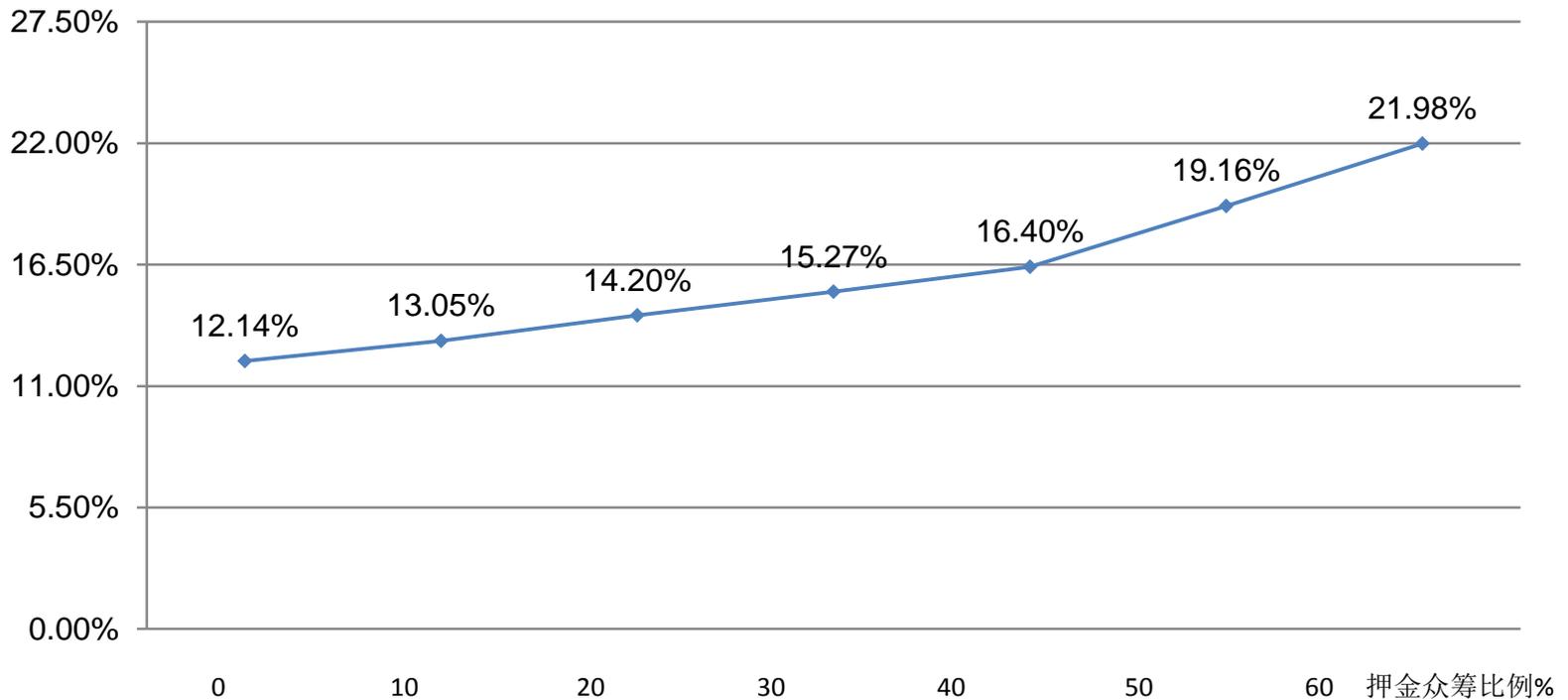
- 首个清朋华友学子园——温都水城金手杖养生公寓3号楼
- 建筑面积：28760m²
- 居住单元：300套
- 总投资：15000万元
- 单方造价：5500元
- 零地价，零财务成本



押金型会员占比对投资回收期（PBP）的影响



押金型会员占比对内部收益率（IRR）的影响



清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

二、清朋华友机构养老孵化器小结

- 前期投资1.5亿元，**298**套（其中护理部分70套未销），套均成本50.3万元。
- 已销售113套占可销售房源率**50%**（其中押金众筹65套占58%），收回资金**1亿元**，占前期投入**67%**。
- 清朋华友学子园销售率比其它相同楼栋加快一倍，销售时间提前一年。
- 预计2年内全部回收前期投资，符合测算的商业模式。

清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

一、投资回收情况

1、选址：

- **区位**尽量靠近老年人的第一居所 Vs 美丽的监狱
- **家**的感觉仍然是第一位
- **交通**便捷
- **医疗**资源
- **购物**方便

清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

一、投资回收情况

2、养老的社群概念，圈子，人以群分

- 产品的硬件功能：融合了住宅、酒店和旅游度假，但是又区别于前三者，居住形态以5年以上考虑。
- 粘性排序：住户口口相传—清朋华友品牌渠道 - 广告宣传。
- 服务为核心竞争力：服务、服务、服务！
- 基础服务：饮食起居，医养结合；
- 文化教育：书院讲座，云医疗系列，文学、哲学、美学交流与授课；
- 文娱体育：坐功程式、古典音乐欣赏、书法绘画、京剧声乐、舞蹈走秀、金色乒乓训练等；
- 候鸟旅居：海南、黑龙江候鸟，自理老者生活的重要组成；
- App类服务：网购、理财、订餐、机票等。

清朋华友项目正式投入运营时间1.5年

一、投资回收情况

3、老年人的可支付力

- **福利型**：政府为主体；
- **经济实用型**：居家与社区养老或享有政府补贴的机构养老，低于4000元/月；
- **市场型**：中高收入，5000 - 8000元/月，双人退休工资可支付（清朋华友）；
- **高档养老型**：高支付能力，10000元以上/月；
- **纯护理型**：刚需，10000元以上/月。
- 考虑因素与退休工资、定期存款、不动产直接相关。

THANKS



清華校友總會
房地產行業協會
Tsinghua Alumni Association of RE (THAA-RE)